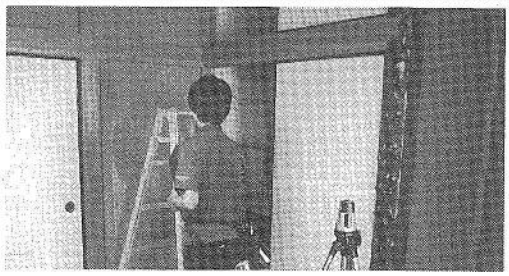
週刊住宅

2021年（令和3年）1月25日号
NO. 2943　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164円本体・送料込み（税込み19,980円）

発行所　株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp



CFネッツ流
新・大家実践塾

138

「登記簿から感じる親心～個別相談事例～②」

築古戸建てで障害者施設
相続税対策は成立しにくい

A氏自身も大企業の正社員として働いているが、「やはり別の安定した収入も欲しい」というのは良く理解できるところだ。

将来は無借金のマンション2棟を相続できるので、いずれ収入は入ってくるはずだが、ただ、それを待っているのも健全ではない。

ここでは不動産投資を手掛ける方向で考えるものとする。

このA氏の場合は、無借金になったマンションを共同担保に使えば、地主としてとても有利な条件でローンを受けることができる。A氏自身のサラリーマンとしての属性で融資を受けるよりも、金利が格段に低くなる。父親名義で収益物件を購入すれば、相続税を減らし、キャッシュフローを増やすことができる。

実は、親に相続税がかかる状況というのは、投資物件購入には良いことばかりそろう。不動産投資をしたい人にとっては、おいしい状況であると言えるのだ。

「お父さまご自身が前向きならば、すぐに実行できます」と勧めたら、「それって、築古戸建てですることもできますか？　実は、私の子どもに少し障害があるので、小規模な障がい者用の施設を地域ごとにたくさん作ることが夢なので」との返答があった。

なるほど……、志のある投資は、素敵だと思った。

ただ、築古戸建て投資となると、相続税対策としては成り立ちにくいものだ。築古戸建て投資の場合、路線価以下の金額で購入することが多いため、買えば買うほど相続税が増えていく。

逆に、A氏自身が買い進めていけば、担保価値が増えていくということになるので、銀行融資が受けやすくなる。

今回の場合は、父親の相続対策とA氏の事業とは分けて考えた方が良いケースと言える。

また、物件を見たらすぐに買い付けて、すぐに決済する、といったことが度々発生することになる。

その度に、高齢の父親に三重県から出てきてもらうことは、A氏としても心苦しくなるはずである。

ふと、戸建て賃貸を積極的に利用している女性投資家グループのみんなの顔が浮かんだ。A氏も良い雰囲気の人なので、仲良くなれそう。次にグループの皆さんにお会いするときに、Aさんにもお声掛けしてみようと思っている。

「ぼんやりと相続が怖くて、マンションを全部売らなければいけないのかも思っていたが、その必要もないことが分かって、方針も決まりすっきりしました」との言葉をもらった。

■鎌倉鑑定　小林雅裕